

Årsredovisning

Brf Nämndemannen 1

716419-2515

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nämndemannen 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen Brf Nämndemannen 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt att i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen följer de stadgar som upprättas av Fastighetsägarna.

Föreningen registrerades hos PRV 1984-12-11 och den ekonomiska planen enligt 3 kap 1 § registrerades hos PRV 1988-12-07. Fastigheten Nämndemannen 1 tillträdde 1989-01-02. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten

Föreningens fastighet (byggnadsår 1939) är belägen på Enskedevägen 98 A-C, samt Sockenplan 353-355 i Stockholms kommun. Fastigheten har 13 stycken lägenheter om 803 kvm, 3 stycken lokaler om 302 kvm, med en total yta om 1105 kvm och entomtyta om 1303 kvm. Byggnadsåret är 1939. 5 stycken trerums- och 8 stycken tvårumslägenheter är upplåtna till föreningens medlemmar, 3 stycken lokaler i gatuplan är uthyrda till affärsidkare. Fastigheten innehas med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Stockholms Brandförsäkringskontor och styrelsens ansvarsförsäkring är tecknad i samma bolag.

Föreningsstämma mm

Föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Extrastämman hölls 2019-10-16 med anledning av att nya styrelsemedlemmar behövde väljas in.

Föreningens funktionärer är följande:

Styrelse:

Victoria Gustafsson, ordförande

Gunvor Ericsson, ledamot, kassör

Ida Rosqvist, ledamot sekreterare

Suppleanter

Stefan Nilsson

Emma Rapp

Revisor

Daniel Yousif, BoRevision i Sverige AB

Styrelsemöten och stämmor under 2019

Styrelsen har haft nio protokollförda möten, ett årsmöte samt en extrastämma.

Överlåtelser under året

Under 2019 har sju överlåtelser skett.

98A: lägenhet 1101,1102. 98B: lägenhet 1102,1202. 98C: lägenhet 1101,1102,1201.

Ekonomisk förvaltare

BAS Förvaltning, Maine Andree *ax*

Hållbarhetsarbete

Ekonomisk hållbarhet

Brf Nämndemannen ska värna de tillgångar föreningen besitter och de ekonomiska värden som de enskilda bostadsrätterna betingar. Föreningens likviditet är god. Styrelsen arbetar för att föreningen även fortsättningsvis ska klassificeras som äkta förening.

Föreningens ska förvalta fastigheten på ett ekonomiskt sätt genom att underhålla och renovera fel som uppstår samt bygga en långsiktig stabilitet för framtiden. Styrelsen har under 2019 sett över föreningens ekonomiska hållbarhet och gått igenom föreningens avtal för att minimera onödiga utgifter.

Social hållbarhet

Brf Nämndemannen har under flertalet år arbetat aktivt för att uppnå god gemenskap och trivsel bland medlemmarna. År 2016 gjordes en omfattande ombyggnad av föreningens gård och föreningen arbetar nu vidare med att sköta planteringar, göra nya inköp av växter och gårdsgrus. Under 2020 kommer inköp av buskar för att förebygga klotter att göras och gårdens nuvarande planteringar ses över för att optimera grönskan på gården.

Ekologisk hållbarhet

Brf Nämndemannen har sedan 2015 strävat efter att minimera skadlig miljöpåverkan och vägt in miljöhänsyn i alla beslut som föreningen fattar. Det gäller allt från val av städföretag med uttalad miljöpolicy till val av lokala hantverkare för att minska transportbehovet. 2019 infördes källsortering på gården som ytterligare ett steg i miljöarbetet. Planerade åtgärder med fler buskar och ökad grönska på gården är också en åtgärd som främjar biologisk mångfald. Föreningen planerar under 2020 att ta fram en hållbarhetspolicy.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av fjärrvärmeanläggning.

Ny källsortering på gården för matavfall, metall och plast.

Genomförda projekt

2018

Ombyggnaden av den tidigare lokalen till lägenhet i bottenvåning färdigställdes.

2017

OVK utförd och godkänd. De anmärkningar som påtalades åtgärdades.

2016

Ombyggnation av gården. Nygungställning, pergola, avenbokhäck, diverse planteringar mm.

Renovering av fönster till lokalerna och nya enhetliga galler.

2013

Renovering av källare inkl. förråd.

2010

Renovering av balkonger. Byte av avloppstam i källaren.

2008

Nytt tak.

2007

Renovering av fönster till lokaler.

2006

Byte av elstigare, jordade kontakter i lägenheterna.

2005

Renovering av fasad.

2003

Stambyte

2000

Renovering av fönster (3-glas insatta).

Framtida projekt, 2020 och kommande år

- Balkongrenoveringar, åtgärder för att laga sprickor i de fyra hörnbalkongerna.
- Ventilation, åtgärder för stillastående ventilation.
- Översyn av växter, grusning av gården samt planteringar för att förhindra klotter och optimera grönskan.
- Avlopp, översyn av avloppet för att förhindra lukt.
- Klotterförebyggande åtgärder såsom plantering av buskar på fasadsidan mot tunnelbanan samt ommålning av fasadsida.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	974	915	878	914
Resultat efter finansiella poster	-147	-496	-227	-706
Soliditet %	49	48	22	27
Balansomslutning	12 830	13 447	12 516	11 012
Kassa och bank	752	1 265	653	1 594
Taxeringsvärde fastighet	20 886	16 277	15 939	15 939
Bostadsyta kvm	803	803	748	748

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 301 282	431 660	-2 824 262	-496 166	6 412 514
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-496 166	496 166	0
Avsättning fond yttre underhåll		300 000	-300 000		0
Årets resultat				-147 073	-147 073
Belopp vid årets utgång	9 301 282	731 660	-3 620 428	-147 073	6 265 441

170

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 620 428
Årets resultat	-147 073
<i>Summa</i>	<i>-3 767 501</i>

Förslag till disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	-300 000
Balanseras i nyräkning	-3 467 501
<i>Summa</i>	<i>-3 767 501</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

JP

RESULTATRÄKNING

1

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	974 023	915 424
Övriga rörelseintäkter	58 062	45 726
Summa rörelseintäkter	1 032 085	961 150
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-905 833	-609 960
Övriga externa kostnader	-70 024	-622 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-111 954	-111 954
Summa rörelsekostnader	-1 087 811	-1 344 293
Rörelseresultat	-55 726	-383 143
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	88	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-91 435	-113 023
Summa finansiella poster	-91 347	-113 023
Resultat efter finansiella poster	-147 073	-496 166
Årets resultat	-147 073	-496 166

Djo

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	11 985 204	12 097 158
Maskiner och inventarier	5	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 985 204	12 097 158
Summa anläggningstillgångar		11 985 204	12 097 158
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 681	-
Övriga fordringar		-	44 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>46 164</u>	<u>40 233</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		47 845	85 123
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>751 718</u>	<u>1 264 901</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		751 718	1 264 901
Summa omsättningstillgångar		799 563	1 350 024
SUMMA TILLGÅNGAR		12 784 767	13 447 182

PXB

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 301 282	9 301 282
Fond för yttre underhåll	731 660	431 660
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>10 032 942</i>	<i>9 732 942</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 620 428	-2 824 262
Årets resultat	-147 073	-496 166
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 767 501</i>	<i>-3 320 428</i>
Summa eget kapital	6 265 441	6 412 514
Långfristiga skulder	6-7	
Övriga skulder till kreditinstitut	6 323 775	6 323 775
Summa långfristiga skulder	6 323 775	6 323 775
Kortfristiga skulder		
Förskott hyror	71 550	63 377
Leverantörsskulder	36 436	45 132
Skatteskulder	5 332	46 151
Övriga skulder	27 179	34 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 054	521 392
Summa kortfristiga skulder	195 551	710 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 784 767	13 447 182

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	Ar
Byggnader	100
Fastighetsförbättringar	100
Värmeanläggning och Kabel TV	20

Not 2 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Städning, sotning, snöröjning	45 479	25 064
Reparationer och underhåll	378 969	104 192
El	29 123	29 186
Fjärrvärme	198 089	211 326
Vatten och avlopp	43 859	43 107
Sophämtning	9 209	11 354
Försäkring, bevakning	26 266	26 113
Tomträttsavgäld	94 225	88 600
Kabel TV	21 953	17 014
Fastighetsskatt	50 761	46 151
Övrigt	7 900	7 853
Summa	905 833	609 960

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Revision och förvaltningsarvoden	58 689	59 445
Bankkostnader	3 888	8 575
Föreningsavgifter	5 142	1 045
Konsultarvoden och övriga externa tjänster	2 004	543 524
Övriga externa kostnader	301	8 790
	70 024	621 379

Not 4 Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 742 485	10 718 930
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Ombyggnation	–	3 023 555
Utgående anskaffningsvärden	13 742 485	13 742 485
Ingående avskrivningar	-1 645 327	-1 533 373
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-111 954	-111 954
Utgående avskrivningar	-1 757 281	-1 645 327
Redovisat värde	11 985 204	12 097 158
Taxeringsvärden		
Byggnad	10 532 000	9 426 000
Mark	10 354 000	6 851 000
	20 886 000	16 277 000
Bostad	17 600 000	13 400 000
Lokal	3 286 000	2 877 000
	20 886 000	16 277 000

Not 5 Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	232 600	232 600
Utgående anskaffningsvärden	232 600	232 600
Ingående avskrivningar	-232 600	-232 600
Utgående avskrivningar	-232 600	-232 600
Redovisat värde	0	0

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	6 323 775	6 323 775
Summa	6 323 775	6 323 775

17.10

Brf Nämndemannen 1
716419-2515

11(11)

Not 7	Ställda säkerheter och eventurförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>9 350 025</u>	<u>9 350 025</u>
	Summa ställda säkerheter	9 350 025	9 350 025
	Eventurförpliktelser	Inga	Inga

UNDERSKRIFTER 12/5-2020



Victoria Gustafsson
Styrelseordförande




Gunvor Ericsson
Styrelseledamot



Ida Rosqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15



Daniel Yousif
Revisor Daniel Yousif

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nämndemannen 1, org.nr. 716419-2515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nämndemannen 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-04-15 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mitt uttalande ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nämndemannen 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att uppläcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15/5 2020


Daniel Yousif Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor